



Pojištění majetku a analýza potřeb



Oblast potřeb
Oblast metodiky

Autoři

Datum vydání

Verze metodiky

Aktuální verze

Návrhy, připomínky

Pojištění majetku (retail)

Analýza potřeb a tvorba doporučení

Jan Hofta, Martin Podávka

22. 10. 2022

1.00

www.proporadce.cz/metodika

ve formě veřejných komentářů na www.proporadce.cz/metodika

Tato metodika byla vytvořena s cílem vytvořit kompletní a zároveň bezesporný systém založený na faktech a racionálních argumentech. Metodiku považujeme za veřejný statek, který je třeba dále rozvíjet na základě nových informací a aktuální situace (tržní, právní, sociální i ekonomické). Každý má možnost se k metodice vyjádřit a přispět tak k jejímu vylepšení.

Úvod

Pojištění majetku je pravděpodobně nejsložitějším pojistným produktem pro retailové zákazníky. Nejenže se počty pojistitelných nebezpečí počítají v desítkách, ale oproti pojištění vozidla nebo osob je mnohem variabilnější i předmět pojištění a s tím související složitost stanovení hodnoty pojišťovaného souboru majetku. Narozdíl od vozidla, cena souboru majetku v čase neklesá, ale obvykle roste, ať již z vůle majitele (přístavba, nové vybavení ...) nebo čistě následkem inflace a skutečnosti plnění v nových cenách. Důležitá je také skutečnost, že pojištěný majetek se nemusí vždy vyskytovat pouze na ujednaném místě pojištění, ale i mimo něj.

Cílem metodiky je uceleně popsat všechny hlavní oblasti, na které je třeba se s klientem zaměřit při uzavírání pojištění majetku, aby pojistná smlouva byla v souladu s jeho potřebami. Součástí metodiky není pojištění odpovědnosti, pro které z důvodu vysoké komplexnosti bude připravena metodika vlastní. Dotýká se ho pouze kapitola o pojištění odpovědnosti z držby nemovitosti, které samostatně bez majetku nedává smysl. Pokryté jsou také asistenční služby nabízené v rámci pojištění majetku.

Obsah

1. Předmět pojištění: hlavní stavba a vybavení domácnosti.....	4
Doporučení: osobní vlastnictví	4
Doporučení: družstevní vlastnictví	4
Doporučení: pojištění nájemce	4
Doporučení: pojištění pronajímatele	4
Vysvětlení dopadů sjednání	5
2. Předmět pojištění: vedlejší stavby, zahrada, věci mimo místo pojištění	6
Doporučení: pojištění vedlejší staveb/objektů	6
Doporučení: pojištění předmětů/porostů na pozemku	6
Doporučení: pojištění věcí mimo místo pojištění	7
Vysvětlení dopadů sjednání	7
3. Předmět pojištění: praktické otázky pojištění budov(y)	8
Téma 1: Součást hlavní budovy, nebo vedlejší stavba	8
Téma 2: Dvě hlavní stavby na stejné parcele	8
Téma 3: Dvojdomek vs. 2 bytové jednotky	9
Téma 4: Fotovoltaické panely	9
4. Stanovení pojistné částky	10
Metodika stanovení pojistné částky: budova	10
Metodika stanovení pojistné částky: bytová jednotka	11
Metodika stanovení pojistné částky: domácnost	11
Metodika stanovení pojistné částky: stavební součásti	12
Metodika výpočtu podpojištění	13
5. Pojištěná rizika	14
Skupina 1: Základ	15
Skupina 2: Vodovodní škody	15
Skupina 3: Povodeň a záplava	16
Skupina 4: Krádeže a vandalismus	16
Skupina 5: Elektroškody	17
Skupina 6: Škody zvířaty	17
Skupina 7: Ostatní rizika	17
Doporučení: rozsah pojistných rizik	18
Doporučení: odlišnost či shodnost krytí pro budovu a domácnost	18
Vysvětlení dopadů sjednání	18
6. Sublimity pro specifická rizika či předměty	19
Vysvětlení dopadů sjednání	19
7. Pojištění odpovědnosti spojené s budovou	20
Doporučení: volba limitu	20
Doporučení: nastavení rozsahu dle vztahu/užití	20
Vysvětlení dopadů sjednání	20

8. Asistenční služby	21
Doporučení: rozsah pojištěných událostí.....	21
Vysvětlení dopadů sjednání	21
9. Nastavení technických parametrů pojištění.....	22
Doporučení: Spoluúčast.....	22
Doporučení: Valorizace	22
Doporučení: Frekvence placení.....	22
Vysvětlení dopadů sjednání	22

Zákonná úprava z pohledu pojištění majetku

Povinnost zjištění potřeb zájemce o pojištění a odůvodnění doporučení pojišťovacího zprostředkovatele je dána Zákonem o distribuci pojištění a zajištění č. 170/2018 Sb.



§ 79 „Záznam z jednání“

- (1) Z jednání, které vedlo ke sjednání nebo podstatné změně pojištění, pojišťovna nebo pojišťovací zprostředkovatel, zejména na základě informací poskytnutých zákazníkem a v závislosti na charakteru pojištění, vyhotoví záznam z jednání obsahující požadavky, cíle a potřeby zákazníka související s daným pojištěním, své doporučení a důvody, na kterých zakládá své doporučení pro sjednání nebo podstatnou změnu daného pojištění.
- (2) Součástí záznamu z jednání je i vysvětlení dopadů sjednání nebo podstatné změny pojištění na zákazníka, včetně souvisejících rizik. (...)

Požadavek zákona se z pohledu pojištění majetku vztahuje na libovolné sjednání nové smlouvy a také na změnu smlouvy (tedy i ukončení) za předpokladu, že roční pojistné je vyšší než 600 EUR, tj. přibližně 15 000 Kč.

Zákon nijak nerozvádí, jak detailní má být zjišťování informací od zájemce o pojištění a jak podrobné má být vysvětlení dopadů na zákazníka. Neexistuje žádný standard/benchmark (např. vydaný Českou národní bankou) stanovující minimální rozsah analýzy či uvádějící seznam důležitých negativních dopadů na klienta.

Zákon požaduje vysvětlení dopadů a souvisejících rizik pro zákazníka. Jak se domníváme, cílem tohoto ustanovení nebylo dát distributorovi povinnost upozorňovat na obvyklé, byť negativní, dopady a suplovat tak pojistnou smlouvu včetně pojistných podmínek. Například majetkové pojištění je běžně ujednáno se spoluúčastí a upozornění na podobné standardní dopady („Vámi zvolená vyšší spoluúčast znamená vyšší náklad při pojistné události“) by pouze vytvořila ze záznamu z jednání (ZzJ) dlouhý a nesrozumitelný dokument.

Některá omezení ale nejsou běžná. Důvodem jejich doporučení poradcem, resp. volba klientem, je čistě cena krytí. Volba pojištění s nižším rozsahem pojištěných rizik, stanovení nižší pojistné částky než doporučené atd. sice znamenají nižší cenu pojistného, ale výměnou ze omezenou pojistnou ochranu. A právě tuto situaci zákon předvídá a požaduje po distributorovi uvedení negativního dopadu do ZzJ.

V následujících kapitolách projdeme postupně jednotlivé oblasti pojištění majetku z těchto pohledů:

- **Doporučení pro danou vlastnost**
Optimální doporučení pro pojištění na základě potřeb klienta
- **Vysvětlení dopadů sjednání**
Identifikace překvapivých ustanovení či omezení, na která by měl poradce v rámci ZzJ upozornit

1. Předmět pojištění: hlavní stavba a vybavení domácnosti

Pojištění majetku má dvě hlavní složky, a to pojištění **nemovitosti** (také **budovy, stavby**) a pojištění **domácnosti**. Pro volbu, kterou složku pojistit, je důležitá otázka vlastnictví majetku a liší se pro majitele, družstevníka a nájemce. Jedná se tak o základní otázku, kterou musí poradce během analýzy potřeb zájemci položit.

Při tvorbě doporučení níže vycházíme z principu, že pojistnou potřebou zájemce je pojistit celý jeho soubor majetku. Požadavek na cenovou optimalizaci pojištění nelze řešit vyloučením pojištění domácnosti a ponecháním pouze pojištění budovy nebo naopak, ale například vědomým nastavením vyšší spoluúčasti. Pouze tak bude cena nižší, ale klient bude stále pojištěn pro případ velkých škod na **celém souboru svého majetku**.

Než se ale k odpovědi na základní otázku vznesenou výše dostaneme, musíme nemovitost a domácnost doplnit ještě o třetí složku, běžně zvanou **stavební součástí**. Jak již název napovídá, jedná se o podmnožinu nemovitosti (stavby) a typicky jde o plovoucí podlahy, kuchyňské linky či vestavěné skříně. V určitých situacích je totiž zájmem klienta pojištění pouze určitých částí stavby, nikoliv celé nemovitosti. Nejčastěji jde o družstevní vlastnictví.

Doporučení: osobní vlastnictví

V případě osobního vlastnictví je doporučeným předmětem pojištění **budova a domácnost**. V případě pojištění bytu v rámci SVJ (společenství vlastníků jednotek) může klient argumentovat nepotřebností pojištění budovy, která je pojištěna v rámci pojištění celého bytového domu SVJ. Důvody pro zahrnutí budovy do pojištění i v tomto případě jsou:

- Pojistník nemá pod kontrolou vlastnosti pojištění bytového domu SVJ, může být nedostatečné z pohledu pojištěných rizik a pojistné částky.
- Pojištění SVJ je uzavřeno typicky na reprodukční cenu. V případě totální škody ale nemusí dojít k znovupostavení a při likvidaci SVJ příslušející část plnění členovi nemusí pokrýt tržní cenu srovnatelného bytu v dané lokalitě.

Vždy samozřejmě platí, že ani v případě množného pojištění nemůže být vyplaceno více, než činila hodnota zničeného majetku.

Pokud pojistník nechce zahrnout pojištění budovy, je vhodné doporučit dostatečnou částku pojištění stavebních součástí místo pojištění budovy. V naprosté většině případů není pojištění SVJ určeno pro úhradu škod na všech stavebních součástech zbudovaných na náklady vlastníka.

Doporučení: družstevní vlastnictví

V případě družstevního vlastnictví je doporučeným předmětem pojištění **domácnost a stavební součástí**. Pojistná částka stavebních součástí by měla zahrnout všechny stavební součásti zbudované na náklady družstevníka dle ustanovení konkrétních stanov daného družstva. Zároveň je třeba zkontrolovat, zda doporučený produkt pokrývá svou definicí stavebních součástí všechny součásti ve vlastnictví družstevníka. Budova je majetkem bytového družstva, za její pojištění je tak odpovědné představenstvo jako statutární orgán družstva.

Doporučení: pojištění nájemce

V případě standardních nájemních smluv vnáší nájemce do pronajímaného bytu pouze movitý majetek pojištěný v rámci **domácnosti**. Samotná nemovitost včetně všech stavebních součástí je pojištěna majitelem. Výjimečně se lze setkat s nájemní smlouvou, kde v rámci dlouhodobě garantovaného nájmu nájemce pořídil některé stavební součásti na své náklady a po dobu nájmu jsou jeho majetkem. V takovém případě je doporučením kromě **domácnosti** zahrnout do pojištění i tyto **stavební součásti**.

Doporučení: pojištění pronajímatele

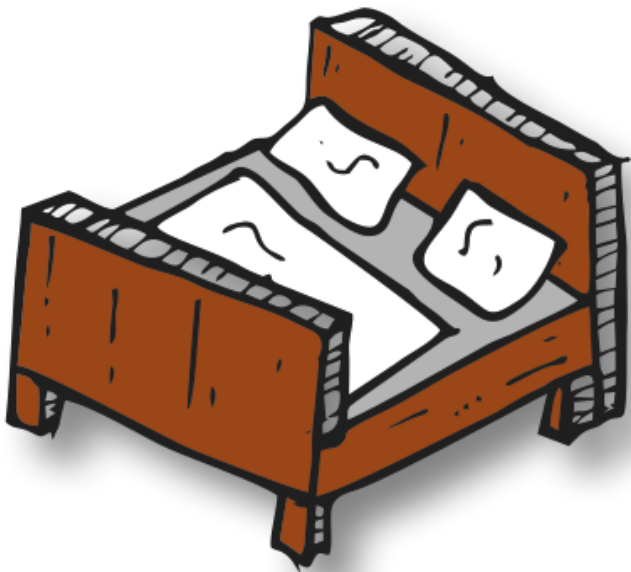
Při pojištění nemovitosti, která je pronajímána, se doporučuje, aby každý z vlastníků pojistil svůj majetek vlastní pojistnou smlouvou. Většina pojistných produktů ani neumožňuje na jedné smlouvě kombinovat majetek dvou zcela odlišných majitelů, zejména z důvodu jednoznačné identifikace majitele poškozeného majetku v okamžiku pojistné události.

- Pronajímatel dle formy vlastnictví (osobní, družstevní) pojistí dle výše uvedeného pronajímanou **budovu/stavební součástí** a v případě, že součástí pronájmu jsou i movité věci (např. byt je vybaven nábytkem, kuchyňským vybavením atd.), pak do pojištění zahrne i domácnost. V rámci domácnosti pojistí pouze svůj majetek, ne však věci nájemníka.

- Nájemce pojistí v samostatné smlouvě svůj majetek, tak jak bylo výše uvedeno v části o pojištění nájemce.

Vysvětlení dopadů sjednání

- **Pokud klient nezahrne do pojištění některou z doporučených částí majetku:** upozornění na tuto skutečnost a možnou finanční ztrátu v okamžiku škodní události.
- **Pokud klient požaduje pojistit cizí nemovitost/movité věci:** upozornění, že oprávněnou osobou je majitel nemovitosti/movitých věcí.



2. Předmět pojištění: vedlejší stavby, zahrada, věci mimo místo pojištění

Kromě hlavní budovy a domácnosti umožňují pojišťovny pojištění i dalších předmětů a s nimi možnost rozšířit místo pojištění. V rámci analýzy potřeb se zjišťuje potřeba klienta pojistit zejména následující tři skupiny majetku.

Doporučení: pojištění vedlejší staveb/objektů

Na pozemku hlavní budovy se mohou nacházet vedlejší stavby, tedy všechny ploty, kůlny, pergoly, bazény, samostatně stojící FVE apod. Standardně se pojišťuje celý soubor vedlejších staveb, a tedy naprostá většina produktů nevyžaduje v pojistné smlouvě identifikovat jednotlivé položky.

Základní odlišnost v konstrukci produktů je dána (ne)možností stanovit vlastní pojistnou částku vedlejších staveb. Pozor, i zde může hrozit podpojištění, nastavení pojistných částek je tak třeba věnovat patřičnou pozornost.

1) Volba **samostatné pojistné částky** vedlejších staveb

V tomto případě je možné individuálně nastavit pojistnou částku dle potřeb majitele, a to buď pro celý soubor vedlejších budov jednou částkou, nebo ve výjimečných případech dokonce pro každý objekt zvlášť. V případě totální škody (např. tornádo zničí hlavní budovu i všechny vedlejší stavby) je majiteli vyplacena celá pojistná částka hlavní budovy a celá pojistná částka vedlejších staveb.

2) Vedlejší stavby jako **sublimit z pojistné částky** hlavní budovy

Pojištění hlavní stavby obsahuje sublimit i pro vedlejší stavby, a to buď v procentech nebo jako částku. Výjimečně je sublimit pevný, obvykle lze upravit. Některé pojišťovny tento limit používají i pro další věci, jako jsou porosty či stavební materiál, je tak nutné je v limitu zohlednit. Pozor: v okamžiku totální škody (zničení hlavní budovy a vedlejších staveb) je vyplacena pouze pojistná částka hlavní budovy, není navýšena o hodnotu sublimitu.

3) **Uvedení plochy vedlejších staveb.** Pro úplnost uvedme i třetí variantu, jedna pojišťovna vyžaduje pouze plochu vedlejších staveb, pojistnou částku stanoví sama a do smlouvy ji neuvádí. Zde vzniká určité riziko vzhledem k nesourodosti souboru vedlejších staveb (např. určit zastavěnou plochu plotu je poněkud obtížné).

V případě použití produktu typu 2) je doporučeno zvýšit pojistnou částku hlavní budovy o hodnotu vedlejších staveb, aby při totální škodě bylo možno znovuvybudovat všechny stavby. V případě, že hodnota vedlejších staveb není vůči hlavní budově zanedbatelná (např. tvoří více než 10 % hodnoty hlavní budovy), je třeba být u produktů typu 2) velice obezřetný, případně je vhodnější využít produkt typu 1) nebo 3), čímž lze předejít nedorozuměním při škodách.



Na rozdíl od pojištění hlavní budovy a domácnosti se lze u vedlejších budov setkat s názorem, že je postačující jejich pojištění pouze na zlomek jejich hodnoty. Důvodem je očekávání, že škoda na nich nikdy nepřesáhne zvolenou hodnotu. Tento postup je zcela nevhodný a pro klienta rizikový, protože:

- nejen přírodní události mohou znamenat totální škodu všech vedlejších staveb a
- podpojištění může být uplatňováno v závislosti na přístupu pojišťovny i u vedlejších staveb.

Doporučení: pojištění předmětů/porostů na pozemku

Kromě vedlejších staveb/objektů mohou být na pozemku hlavní budovy i další předměty pojistného zájmu:

- **Stavební materiál** a vybavení staveniště (zejména v okamžiku výstavby nebo rekonstrukce, jedná se např. o písek, míchačku, lešení, mobilní toalety atd., které svým rozměrem neumožňují umístění v uzamčeném objektu).
- **Porosty** (např. stromy, keře, polokeře, vodní víceleté rostliny, trvalky, travníky, živé ploty).
- **Zahradní architektura** (např. zahradní jezírka, skalky a dekorace, které nesplňují definici vedlejší budovy).
- **Věci na zahradě** (movité věci a objekty, které ze své podstaty patří na zahradu, např. zahradní nábytek, grily a udrny nespojené se zemí pevným základem, dětské herní prvky jako je trampolína, stůl na stolní tenis nebo robotické sekačky).

Zatímco stavební materiál a vybavení stanoviště bývá standardní součástí pojištění hlavní budovy (liší se výší sublimitu a požadavky na zabezpečení při krádeži), přístup k porostům, zahradní architektuře a věcem na zahradě se u jednotlivých produktů výrazně odlišuje:

Oblast	Kde hledat	Volitelnost	V nabídce
Porosty	Pojištění budovy	Většinou volitelná součást	Běžně
Zahradní architektura	Pojištění budovy	Většinou volitelná součást	Zřídka
Věci na zahradě	Pojištění domácnosti	Většinou automatická součást	Běžně
All-in-one (vše uvedené)	Samostatná část	Volitelné připojištění	Výjimečně

V případě požadavku klienta na jejich pojištění je tedy třeba u vybraného produktu zkontrolovat, v jakém rozsahu a s jakými limity je ta která část zahrnuta. Krytá rizika většinou odpovídají těm u hlavní budovy, ale lze nalézt různé logické (nekrytí atmosférických srážek) i méně očekávané (nekrytí krádeže) výluky.

Pojištění porostů, zahradní architektury a věcí na zahradě patří mezi zbytné části smlouvy, v rámci analýzy potřeb lze snadno zjistit zájem pojistníka.

Doporučení: pojištění věcí mimo místo pojištění

Věci osobní potřeby (tvořící součást souboru vybavení domácnosti) se mohou nacházet i mimo místo či pozemek pojištění. Jedná se zejména o následující situace, kdy jsou věci:

- na sobě a při sobě (např. při procházce),
- odložené na místě k tomu určeném (např. lyže ve stojanu během oběda),
- ve vozidle (ať již v kabině nebo zavazadlovém prostoru),
- předané za účelem služby (např. opravná, čistírna),
- v ubytovacích zařízeních (např. hotely, penziony),
- na kolejích a internátech (tj. ubytování člena domácnosti během studia).

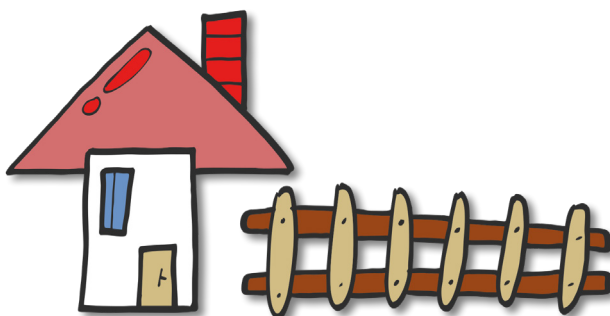
Věci mimo místo pojištění postačuje pojistit pouze jednou jako součást smlouvy pro domácnost trvalého bydliště. Pokud pojistník má další smlouvu (např. rekreační objekt, investiční byt k pronájmu atd.), není již třeba u těchto smluv z podstaty sjednávat pojištění osobních věcí mimo místo pojištění.

Kompletní pojištění věcí mimo místo pojištění nenabízí každý produkt. V rámci doporučení konkrétního produktu je třeba zkontrolovat následující parametry, aby byly v souladu s očekáváním klienta:

- rozsah pojištěných míst (ne celý seznam je vždy pojistitelný, případně existují výluky – např. věci v kabině vozidla),
- rozsah pojištěných rizik (někdy např. omezeno jen na loupežné přepadení, krádež),
- limit pojistného plnění (vlastní limit nebo sublimit z pojistné částky domácnosti).

Vysvětlení dopadů sjednání

- **Pokud v rámci pojištění rodinného domu není sjednáno pojištění vedlejších staveb, věcí na zahradě či porostů, případně klient trvá na příliš nízké pojistné částce nebo limitu:** upozornění na tuto skutečnost a možnou finanční ztrátu v okamžiku škodní události.
- **Pokud klient odmítne pojištění věcí mimo domov:** upozornění, že pojištění domácnosti neplatí mimo místo pojištění nebo platí pouze pro určité situace či rizika.



3. Předmět pojištění: praktické otázky pojištění budov(y)

V případě pojištění rodinného domu (chaty, chalupy) se lze setkat s následujícími dotazy, které jsou spojeny s pojištěním budov, ať již u hlavních nebo u vedlejších staveb.

Téma 1: Součást hlavní budovy, nebo vedlejší stavba

Zejména u rodinného domu může vzniknout otázka, zda určitá stavba přiléhající k hlavní budově či s ní tvořící opticky jeden celek (nejčastěji **garáž, pergola, přístřešek**) je součástí hlavní stavby, nebo se jedná o vedlejší stavbu.

Otázku definice hlavní stavby řeší zákony. Hlavní stavba má povolení stavebního úřadu a číslo popisné, je daná geometrickým plánem, vše ostatní je vedlejší stavba (do ní se řadí i tzv. drobná stavba). Při změně hlavní stavby (např. přístavba) vedoucí ke změně obvodu je povinností majitele doložit katastru nemovitostí i nový geometrický plán stavby, přístavba se tak stane součástí hlavní stavby.

Zákonná definice většinou odpovídá i vnímání klienty. Pokud je **garáž** na stejné základové desce, průchozí do hlavní stavby, pak musela být součástí stavebního povolení, je evidována s budovou jako jeden celek. Naopak přistavěná garáž na vlastní základové desce nebyla součástí stavebního povolení hlavní budovy, jedná se o vedlejší stavbu, i kdyby se stěnou dotýkala hlavní stavby.

Pojistné podmínky většinou detailně neřeší otázku **pergoly** či **přístřešku**, kdy část nosné konstrukce je nahrazena uchycením k hlavní stavbě. S odkazem na níže uvedenou metodickou pomůcku MMR ČR lze postupovat následovně.

- **Pergola** (tj. nezastřešená) tvoří stavební součást hlavní budovy. Hodnotu pergoly je třeba zahrnout do pojistné částky hlavní stavby. Samostatně stojící pergola je nepochybně vždy vedlejší stavbou.
- **Přístřešek** (tj. zastřešený) je vždy vedlejší stavbou. Hodnotu přístřešku je třeba zahrnout do pojistné částky souboru vedlejších staveb/objektů. Přístřeškem samozřejmě není míněna část hlavní budovy tvořené její převíslou střechou



Pergola je „loubí lehké konstrukce, porostlé popínavými rostlinami, které tvoří vzdušné zastropení.“ Pergolu nejčastěji tvoří trámy a laťoví s tím, že její vrchní část není celistvá, dává pouze základ pro pnutí rostlin. Pergola není považována za stavbu a umístit ji lze libovolně kdekoli na zahradě či u domu a nepodléhá posuzování dle stavebního zákona.

Přístřešek je zastřešenou stavbou bez obvodových svislých konstrukcí (ať už chybí pouze jedna svislá stěna nebo všechny). Do této kategorie patří například altán, zastřešené parkovací místo nebo zastřešená terasa. Přístřešek je stavbou a spadá pod režim stavebního zákona.

Zdroj: PERGOLA, PŘÍSTŘEŠEK, metodická pomůcka MMR ČR, červenec 2014¹

Téma 2: Dvě hlavní stavby na stejné parcele

Stav, kdy se na jednom pozemku nachází dva rodinné domy a pouze jeden z nich je opatřen číslem popisným, není v souladu s pravidly katastru nemovitostí (KN).



Pokud na jednom pozemku (parcele KN) existuje více stavebních objektů, v katastru nemovitostí je evidován pouze jeden z nich, a to ten, který je stavbou hlavní, zatímco ostatní stavební objekty, které jsou jeho příslušenstvím, evidovány v KN nebudou. Pokud by se jednalo o dvě hlavní stavby, které obě jsou předmětem evidence v KN, musí dojít k rozdělení pozemku (parcely) tak, aby každý ze stavebních objektů byl evidován na samostatné parcele.

Zdroj: cuzk.cz

Pojištění druhého rodinného domu (RD) jako vedlejší stavby má vícero nevýhod. Samotné pojistné podmínky mohou vylučovat RD jako vedlejší stavbu, limity a rozsah pojištěných rizik může být omezen pro vedlejší stavby, naopak rozsah

¹ Zdroj [https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/stanoviska-a-metodiky/uzemni-rozhodovani-a-stavebni-rad/metodicka-pomucka-pergola-a-pristresek-\(1\)](https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/stanoviska-a-metodiky/uzemni-rozhodovani-a-stavebni-rad/metodicka-pomucka-pergola-a-pristresek-(1))

výluk může být větší. Při uzavření dvou pojistných smluv pro každý RD zvlášť je problémem chybná či nedostatečná identifikace pojištěné nemovitosti. Situace má následující řešení:

- 1) Zájmem majitele by mělo být uvést reálný stav do souladu s katastrálním zákonem a pravidly, tj. rozdělit pozemek a zažádat o přidělení čísla popisného nebo evidenčního. Následně je možné pojistit i druhý RD dle standardních pravidel každé pojišťovny.
- 2) Manuální úpis, jehož součástí je i jednoznačné stanovení předmětu pojištění, např. pomocí mapy, fotografií atd. ve formě dodatku či jiného rozšíření standardního rozsahu pojistné smlouvy. Je na každé pojišťovně, zda tento postup umožňuje

Téma 3: Dvojdomek vs. 2 bytové jednotky

Některé obce předepisují ve svých územních plánech plochy zastavitelné pouze rodinnými domy. Aby developéři finančně maximálně vytěžili daný pozemek, postaví rodinný dům o dvou až třech bytech (RD může dle zákonů obsahovat až tři bytové jednotky). Navenek se dům „tváří“ jako dvojdomek nebo trojdomek. Majitel však nekupuje RD, ale byt (má spoluvlastnický podíl na domě a pozemku). Majitelé nejsou povinni zakládat SVJ, tato povinnost je až od 5 jednotek, z nichž alespoň 3 jsou ve vlastnictví 3 různých osob.

Pojistná smlouva by měla respektovat právní stav věci daný zápisem v KN. Nejedná se tak o pojištění RD (např. poloviny dvojdomeku), ale pojištění bytové jednotky. Oproti „běžnému“ bytu v rámci standardního bytového domu není většinou třeba pojišťovat byt na jeho tržní hodnotu, ale na cenu novou (reprodukční). Lze totiž předpokládat, že při totální škodě by majitel postavil na stejném místě svou část domu znovu, dohoda s jedním či max. dvěma spolumajiteli RD je jednodušší než v případě většího SVJ. Vybrané pojištění bytu by tak nemělo uplatňovat podpojištění při volbě reprodukční ceny místo tržní.

Téma 4: Fotovoltaické panely

Pokud pojišťovna v rámci pojistných podmínek nemá specifickou úpravu (ve většině případů ji dnes nabízené produkty nemají), přistupuje se k pojištění panelů následovně:

- **Panely umístěné na střeše/konstrukci hlavní budovy:** tvoří stavební součást hlavní budovy, jejich hodnota (včetně dalších součástí FVE) navyšuje pojistnou částku hlavní budovy.
- **Panely tvořící samostatný vedlejší objekt nebo umístěné na střeše/konstrukci vedlejší budovy:** jejich hodnotu je třeba zahrnout do pojistné částky vedlejší budovy, případně dle požadavků pojišťovny specifikovat.



4. Stanovení pojistné částky

Stanovení správné pojistné částky je u pojištění majetku základem. Pokud je příliš nízká, pojišťovna může uplatnit podpojištění a krátit klientům pojistné plnění. Příliš vysoká částka naopak znamená, že klient platí za něco, co nemůže nikdy dostat. V praxi se na českém pojistném trhu lze setkat s následujícími 3 přístupy pojišťoven ke stanovení pojistné částky.

- 1) Pojistnou částku **stanoví na svou odpovědnost pojistník**. Pojišťovna může poskytovat pomůcku ve formě kalkulačky pro určení pojistné částky, tato však nemá žádný vliv na plnou odpovědnost klienta za určení částky (pouze může klienta určitým způsobem omezit definováním minimální nepodkročitelné pojistné částky). Kalkulačky se častěji poskytují u pojištění budov.
- 2) Pojistnou částku stanoví na svou odpovědnost pojistník, pojišťovna ale **garantuje od určité částky neuplatnění podpojištění**. Pojišťovna na základě údajů zadaných klientem stanoví minimální doporučenou hodnotu a pokud klient sjedná pojistnou částku stejnou nebo vyšší, nedojde v případě pojistné události k uplatnění podpojištění.
- 3) Pojistná částka **není ve smlouvě uvedena**, stanoví ji interně pojišťovna a v okamžiku pojistné události garantuje výplatu až do ujednaného typu ceny (např. reprodukční cena).

Poslední přístup nabízí aktuálně pouze jedna pojišťovna, a to jen pro pojistnou částku hlavní budovy a vedlejších staveb. Druhý přístup je na trhu k dispozici pro všechny základní druhy pojistných částek v pojištění majetku.

Pojistná částka	Přístup 1: stanoví klient na vlastní odpovědnost	Přístup 2: včetně garance neuplatnění podpojištění	Přístup 3: stanoví pojišťovna, neuvedena ve smlouvě
Hlavní budovy	Ano	Ano	Ano
Vedlejších staveb	Ano	Ano	Ano
Stavebních součástí	Ano	Ano	-
Domácnosti	Ano	Ano	-

V současné době neexistuje celotržní standard pro stanovení doporučené pojistné částky. Každá pojišťovna požaduje zadání lehce odlišných údajů, na základě kterých dle vlastního algoritmu stanoví doporučenou pojistnou částku. V následujících odstavcích je uveden nejčastěji užívaný princip stanovení doporučené částky. Je třeba zdůraznit, že prezentovaná data jsou získána jako průměr z průměrů a situace každého klienta je jedinečná. Proto při aplikaci následujících metod je třeba ve finální hodnotě vždy zohlednit individuální situaci klienta.

Metodika stanovení pojistné částky: budova

U rodinných domů se pojistná částka určí jako suma nutná pro výstavbu analogického domu na stejném místě. Stanovení této ceny není zcela snadné, neboť závisí na mnoha proměnných. Základní odhad lze vymezit jako součin obestavěného prostoru vynásobeného jednotkovou cenou za jeden m³. Stavební náklady na m³ obestavěného prostoru lze nalézt v cenových soustavách RTS Data².

- Rok 2020: 6 625 Kč za m³
- Rok 2021: 6 705 Kč za m³
- Rok 2022: 7 650 Kč za m³

Výsledek výpočtu může být následně upraven podle konkrétní situace klienta. Lze jej chápat jako cenu při využití základních materiálů a v případě nadstandardních materiálů a konstrukcí výsledek navýšit

² <https://cenovasoustava.cz/default.asp?Typ=1&ID=3&Bld=3&Pop=1&IDmH=3344891&Menu=Cenov%E9%20ukazatele>, položka 803.6 Domky rodinné jednobytové.



Rodinný dům, půdorys 10 × 10 metrů, se sklepem (výška 2,5 m), přízemím (výška 3 m) a šikmou sedlovou střechou s úhlem 45 stupňů.

Objem domu

- Zastavěná plocha $10 \times 10 = 100 \text{ m}^2$
- Objem sklepa $100 \times 2,5 = 250 \text{ m}^3$
- Objem přízemí $100 \times 3 = 300 \text{ m}^3$
- Objem podkrovní $100 \times 5 \times \frac{1}{2} = 250 \text{ m}^3$
- Celkový objem $250 + 300 + 250 = 800 \text{ m}^3$

Základní reprodukční cena

- $800 \text{ m}^3 \times 7\,650 = \mathbf{6\,120\,000 \text{ Kč}}$

Metodika stanovení pojistné částky: bytová jednotka

U většiny pojišťoven je byt pojištěn na tržní hodnotu. Jedná se o logickou potřebu majitele, kdy v okamžiku totální škody (např. shoří celý panelový dům) se obtížně domluví všichni vlastníci na stavbě nového bytového domu na stejném místě.

Odhad tržní ceny lze provést pomocí nabídkové ceny (inzerce s nabídkami podobného bytu ve stejné lokalitě) nebo přesněji pomocí skutečných (realizovaných) cen s využitím cenových map, které si data stahují přímo z reálných prodejních cen bytů z katastru nemovitostí³.



U produktů, kde je pojistnou částkou tržní hodnota bytu, může vzniknout obava ohledně uplatnění podpojištění. Vysoké tržní ceny mohou způsobit výraznou odchylku od nové ceny, tj. ceny, za kterou by bylo možné byt postavit.

Toto riziko nevzniká u produktů, které přímo v podmínkách garantují, že přestože pojistná částka má byt stanovena v tržní hodnotě, podpojištění nebude uplatněno, pokud bude částka rovna alespoň nové ceně.

Metodika stanovení pojistné částky: domácnost

Odhad celkové hodnoty vybavení domácnosti není snadný, většinou mají majitelé tendenci podcenit celkovou hodnotu a tím se zvyšuje riziko podpojištění. Mezi hlavní používané metody patří 1) položkový soupis majetku a 2) aproximace pomocí podlahové plochy.

1) Položkový soupis majetku

V případě soupisu majetku lze pomocí jednoduché pomůcky ukázat majiteli, jaký všechny majetek má ve svém vlastnictví. V zahraničí jsou populární tzv. „Content Calculators“⁴, většinou založené na soupisu majetku nacházejícího se v jednotlivých místnostech nemovitosti.

Část domácnosti	Movité věci
Obývací pokoj	Nábytek; Koberce, závěsy, svítidla; Elektronika; Knihy, společenské hry; Dekorační a umělecké předměty; Šperky, peníze české i zahraniční v hotovosti
Ložnice	Nábytek, lůžkoviny; Koberce, závěsy, svítidla; Elektronika; Knihy; Dekorační a umělecké předměty; Oblečení
Kuchyň	Nábytek; Koberce, závěsy, svítidla; Elektronika; Jídlo, pití, léky; Talíře, hrnce, přístroje atd.
Koupelna	Nábytek; Koberce, závěsy, svítidla; Kosmetika; Fény, holicí stroje
Dětský pokoj	Nábytek; Koberce, závěsy, svítidla; Elektronika; Knihy; Oblečení; Hračky
Sklep, chodba	Obuv; Zvířata a jejich příslušenství; Nábytek, regály; Dílenské nářadí, barvy, stavební materiál; Sekačka; Nářadí na zahradu; Zahradní nábytek; Kola a další sportovní vybavení; Náhradní pneu; Zásoby vína

³ Např. <https://www.cenovamapa.cz/>

⁴ Např. https://homecontents.co.nz/index.php?c=web_intro&profile=nz_suminsured_iag_rwd

2) Aproximace pomocí podlahové plochy

Metoda vychází z předpokladu, že mezi plochou bytu a hodnotou vybavení existuje úměra. Zjednodušeně řečeno, do malého bytu se vejde málo věcí, do velkého naopak více. Málokdo odolá a i velký byt ponechá minimalisticky zařízený. Pro stanovení koeficientů mohou pojišťovny využít data z existujícího portfolia s následnou korekcí systémových chyb spočívající např. v podceňování hodnoty majetku pojištěníky nebo v datové nekonzistenci (místní, časové, sociodemografické apod.).

Jako příklad aproximace dle podlahové plochy lze uvést tabulku níže, která vznikla z našich dat na základě několika zjednodušení. Je společná pro domácnosti v bytě i rodinném domě a dává vyšší váhu bytům a novějším rodinným domům s efektivnějším členěním vnitřních prostor. Starší výstavba obsahuje větší poměr neužitné části vůči celkové ploše (např. různé chodbičky, technické místnosti, komory a další části vzniklé změnami dispozice v průběhu času) a ve skutečnosti tak pro danou podlahovou plochu vychází nižší hodnota majetku.

Podlahová plocha (m ²)	Pojistná částka (Kč)	Komentář
vždy	minimálně 350 000	I malá domácnost (trvale obývaný byt do cca 40 m ²) je zařízená nutnými věcmi (postel, oblečení, skříň, drogerie, kuchyňské náčiní ...). Z této skutečnosti je odvozena minimální hodnota pojištěného majetku nezávislá na ploše domácnosti, např. ve výši 350 000 Kč.
do 100	8 000 x m ²	Do určité hranice s rostoucí podlahovou plochou v průměru roste hodnota vybavení bytu rovnoměrně, u běžného vybavení lze počítat s hodnotou 8 000 Kč za m ² .
101 až 300	800 000 + 4 000 x m ² nad 100	V tomto intervalu se jedná zejména o domácnosti v rámci rodinného domu. Koeficient růstu hodnoty na m ² je již nižší. S větším prostorem již neroste vybavenost věcmi stejně rychle jako pro předchozí interval. U bytů nad 100 m ² se projevuje individuální situace, není možné paušalizovat výpočet a je dobré přihlídnout k realitě (loft s důrazem na prázdný prostor nebo velký byt pro vícegenerační rodinu vedou k odlišným hodnotám).
301 a více	vždy jen individuálně	I pro domácnosti v RD s podlahovou plochou nad 300 m ² je obtížné stanovit obecný vzorec, situace je ovlivněna dvěma protichůdnými trendy. Na jednu stranu u větších ploch lze očekávat více volného prostoru, na druhou stranu velká domácnost většinou náleží bohatším majitelům s nadprůměrně dražším vybavením bytu.

Uvedené hodnoty jsou normovány k pololetí roku 2022, pro jejich využití v dalších letech bude třeba pracovat též s inflací movitých věcí tvořících domácnost, která vycházejí z dat ČSÚ⁵ byla např. ke konci srpna 2022 meziročně 16,5 %.

Model lze dále obohatit o rozdělení na domácnost v bytovém domě a v rodinném domě z důvodu jiného poměru plochy technických a nebytových prostorů zahrnutých přímo do jednotky, které jsou významnější v rodinném domě. Další zpřesnění může spočívat v úpravě o regionální rozdílnosti, což však už dalece přesahuje rozsah této metodiky.

Metodika stanovení pojistné částky: stavební součásti

Zejména v souvislosti s družstevní či nájemní formou bydlení je důležitá otázka správného nastavení pojistné částky pro stavební součásti. Zatímco budova není v majetku klienta, stavební součásti (např. kuchyňská linka, sprchový kout atd.) většinou již ano. Stanovení pojistné částky je ovlivněno konstrukcí pojištění, na trhu jsou obvyklé následující přístupy:

1) Volba **samostatné pojistné částky** stavebních součástí

V tomto případě je možné individuálně nastavit pojistnou částku dle potřeb majitele. Pojištění stavebních součástí lze sjednat i samostatně, není vázáno na pojištění domácnosti a má i svou cenovku.

2) Stavební součásti jako **sublimit z pojistné částky** domácnosti

Pro pojištění stavebních součástí je nutné uzavřít pojištění domácnosti, stavební součásti jsou následně pojištěny na určité procento (např. 20 %) nebo částku (např. 100 000 Kč) z celkové pojistné částky domácnosti nebo v jejím rámci. Tato procenta či částky mohou, nebo nemusí být volitelné, případně pojišťovna určí rámec, ve kterém se smí volba pohybovat. Pokud nelze tento limit specificky navýšit, je nutné ohlídat, že hodnota stavebních součástí je sublimitem pokryta.

3) Stavební součásti jsou pojištěné **na celou pojistnou částku domácnosti**

V tomto modelu se stavební součásti berou jako věci v domácnosti.

⁵ https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.PARAMETRY_SESTAVY?p_sestuid=49361&p_strid=ACBBB&p_lang=CS

U stavebních součástí je vhodné použít metodu položkového soupisu majetku, který zahrne všechny stavební součásti v majetku klienta podobně, jako je to popsáno u pojistné částky pro domácnost. Při doporučení produktu dle výše uvedeného typu je třeba:

Typ 1) - nastavit pojistnou částku v požadované hodnotě,

Typ 2) - nastavit pojistnou částku pro domácnost jako součet hodnoty domácnosti a stavebních součástí a zkontrolovat, zda sublimit pro stavební součásti zahrnuje celou hodnotu stavebních součástí,

Typ 3) - nastavit pojistnou částku pro domácnost jako součet hodnoty domácnosti a stavebních součástí.

Metodika výpočtu podpojištění

Výpočet aplikace podpojištění se může u jednotlivých pojišťoven lišit, rozdíly jsou popsány v této kapitole.

Pojistné částky a podpojištění

Pojišťovny přistupují k aplikaci podpojištění u pojištění na pojistnou částku dvěma různými způsoby. Doporučením je zvolit produkt, který přímo v podmínkách garantuje užití postupu ve prospěch klienta.

Ve prospěch klienta	V neprospěch klienta
Pojišťovna uplatňuje koeficient krácení na celkovou škodu. Pokud je hodnota domu 6 mil. Kč a pojistná částka pouze 3 mil. Kč, v případě totální škody pojišťovna vyplatí 3 mil. Kč.	Pojišťovna uplatňuje koeficient krácení na pojistnou částku. Pokud je hodnota domu 6 mil. Kč a pojistná částka pouze 3 mil. Kč, v případě totální škody pojišťovna vyplatí 1,5 mil. Kč.

Limity a podpojištění

U pojištění na limit se setkáváme se dvěma situacemi – podpojištění se buď aplikuje, nebo ne.

Pokud ano, je to většinou z důvodu podpojištění celého pojišťovaného souboru věcí. Pojišťovna neřeší situaci, kdy je hodnota hotovosti v domácnosti 100 tis. Kč a limit je jen 10 tis. Kč, v tomto případě nelez hovořit o podpojištění hotovosti. Problém je s podpojištěním celé domácnosti. Limity v tomto případě fungují jako sekundární omezení pojistného plnění pro určitý předmět nebo riziko. Primárním omezením je pojistná částka.



Příklad výpočtu pojistného plnění, které je ovlivněno (sub)limitem.

Pojišťovna uplatňuje koeficient podpojištění na celkovou škodu a následně aplikuje (sub)limit. Pokud je hodnota domu 6 mil. Kč a pojistná částka pouze 3 mil. Kč, (sub)limit pro riziko atmosférických srážek je 100 tisíc, pak v případě škody z tohoto rizika ve výši

- 150 tisíc je nejdříve aplikováno podpojištění, pojistné plnění je 75 tisíc, (sub)limit se již neuplatní,
- 300 tisíc je nejdříve aplikováno podpojištění, na výsledek 150 tisíc je následně použit (sub)limit a pojistné plnění je 100 tisíc.

Naopak druhý typ limitu není vázán na pojistnou částku, stojí samostatně a při výpočtu pojistného plnění se neuplatňuje podpojištění. Nejčastějším příkladem je limit na asistenční zásah nebo na odpovědnost.

5. Pojištěná rizika

U pojištění majetku se na trhu běžně nabízí více než 40 různých rizik, od základních požárů a vloupání až po poškození implozí či rázovou vlnou. Existují dva základní produktové přístupy, kterými pojišťovny zjednodušují množství nabízených rizik do srozumitelnější podoby.

Z pohledu analýzy potřeb není konstrukce rozhodující, vždy je třeba vybrat takové produkty (jejich varianty), aby zahrnovaly krytí všech potřebných rizik. Tabulka rozděluje rizika do logických skupin postavených na očekávání běžného spotřebitele a zároveň upozorňuje na typické vlastnosti vzhledem ke konstrukci současných produktů největších pojišťoven.

Riziko	Skupina	Pojištitelnost na trhu
Požár	Základ	Vždy pojištěno
Kouř	Základ	Vždy pojištěno
Výbuch	Základ	Vždy pojištěno
Imploze	Základ	Vždy pojištěno
Rázová vlna	Základ	Nemusí být vždy v základu
Pád letadla	Základ	Vždy pojištěno
Pád předmětů	Základ	Výjimečně není v základu
Náraz vozidla	Základ	Výjimečně není v základu
Vichřice	Základ	Výjimečně není v základu
Krupobití	Základ	Výjimečně není v základu
Atmosférické srážky	Základ	Specifický přístup – viz dále
Přímý úder blesku	Základ	Vždy pojištěno
Zemětřesení	Základ	Výjimečně není v základu
Sesuv hornin a zemin	Základ	Výjimečně není v základu
Zřícení lavin	Základ	Výjimečně není v základu
Tíha a tlak sněhu	Základ	Nemusí být vždy v základu
Vodovodní zařízení	Vodovodní škody	Ne vždy povinné
Poškození rozvodů	Vodovodní škody / Ostatní	Dříve jen vodovodní rozvody, dnes i další – viz dále
Voda z akvária a nádrže	Vodovodní škody	Ne vždy kryté, případně ve vyšším balíčku
Vystoupení vody	Vodovodní škody	Často oddělené v důsledku povodně / záplavy
Sprinkler	Vodovodní škody	Většinou součást vodovodních zařízení

Riziko	Skupina	Pojistitelnost na trhu
Mráz na vodovodním zařízení	Vodovodní škody	Vždy s vodovodními zařízeními
Ztráta vody	Vodovodní škody	Ne vždy kryté, případně ve vyšším balíčku
Povodeň	Povodeň a záplava	Vždy se záplavou
Záplava	Povodeň a záplava	Vždy s povodní
Krádež vloupáním	Krádež a vandalismus	
Loupež	Krádež a vandalismus	Vždy s krádeží vloupáním
Loupežné přepadení	Krádež a vandalismus	Mimo místo pojištění – pozor na křížení s místy pojištění
Vandalismus	Krádež a vandalismus	Nemusí být s krádeží pojištěné automaticky
Prostá krádež (vozík, kočárek)	Krádež a vandalismus	Mimo místo pojištění – pozor na křížení s místy pojištění
Krádež stavebního materiálu	Krádež a vandalismus	Nemusí být s krádeží pojištěné automaticky
Přepětí	Elektroškody	
Podpětí	Elektroškody	Nemusí být vždy s přepětím pojištěné
Zkrat	Elektroškody	Nemusí být vždy s přepětím pojištěné
Chladicí zařízení	Elektroškody	Někdy bez škod na budově (např. na plovoucí podlaze)
Strojní	Elektroškody	Často pojišťováno samostatně
Poškození fasády	Škody zvířaty	
Vnitřní zateplení	Škody zvířaty	
Plot zvířít	Škody zvířaty	
Sklo a sanita - allrisk	Ostatní	
Ztráta nájemného	Ostatní	
Náhradní ubytování	Ostatní	
Další rizika	Ostatní	

V další části jsou popsány jednotlivé skupiny příbuzných rizik podrobněji.

Skupina 1: Základ

Do první skupiny lze zařadit rizika, která by měla tvořit základ pojištění (v případě modulárních produktů bývají součástí základního bloku, v případě balíčků základní varianty). Skupina zahrnuje škody způsobené nejzávažnějšími tradičními riziky (blesk, požár), běžnými přírodními událostmi (vichřice, krupobití) i různé nárazy a pády (letadla, vozidla, stromu). Zařazujeme sem z logiky věci i škody způsobené atmosférickými srážkami, byť u některých pojišťoven se jedná o tzv. „exkluzivní“ riziko do nejvyšších balíčků.



- Pojištění atmosférických srážek bývá definováno jako zatečení dešťové vody nebo tajícího sněhu do budovy. Například u pojištění domácností v bytech se jedná po škodách vodovodních a vloupáním o třetí nejčastější příčinu pojistných událostí. Příčinou bývají silné přívalové deště a následné protečení skrze jinak fungující okna nebo třeba nefunkční okap. Škody na podlahách a výmalbách, ale třeba i na kobercích, pak dosahují desítek tisíc korun.
- Přestože z pohledu klientů se jedná o přírodní událost a některé pojišťovny to respektují a mají riziko atmosférických srážek už v základu, jiné až v nejvyšším balíčku.
- Další odlišnost oproti jiným přírodním událostem spočívá v časté existenci sublimitu. Naprostou většinu škod by měl pokrýt limit 100 tisíc Kč.

Skupina 2: Vodovodní škody

Jedná se o frekvenčně nejčastější škody. I to je důvodem, proč bývá toto riziko zařazeno buď do základního modulárního bloku nebo do základního balíčku. Do stejné kategorie patří nejen únik vody z vodovodního zařízení, ale také vystoupení vody z kanalizace (často ne povodní či záplavou – to patří k nim) nebo chybná funkce sprinkleru. Kromě škod způsobených působením vody na pojištěný majetek se do skupiny 2 řadí i finanční škoda způsobená nežádoucím únikem vody (tzv. ztráta vody, tj. vodné které je třeba zaplatit dodavateli). Pozor je třeba také věnovat škodám, které může způsobit voda uniklá z akvárií a jiných nádrží – stejně jako ztráta vody nebývá vždy pojištěná spolu s vodovodními škodami a její pojištění můžete být v jiném modulu či vyšším balíčku. Skupina 2 by měla být vždy součástí doporučeného rozsahu pojištění.

Skupina 3: Povodeň a záplava

V našich podmínkách se jedná o jedno z nejnebezpečnějších pojistných nebezpečí. Pro rodinné domy u vody je toto pojištění nutností, pokud nejsou tak rizikové, že pojištění není možné sjednat. Dává smysl též tam, kde hrozí tzv. pluviální povodně (zaplavení rovinatého území bez odtoku) nebo záplavy z polí. Není tedy pravda, že pro domy dále od řeky není toto pojištění třeba. Navíc pojišťovny využívají velmi podrobné povodňové mapy a domům s nižším rizikem nabízejí významně výhodnější cenu, takže toto pojistné nebezpečí je v podstatě vhodné pro každého.

I pro byty ve vyšších patrech má pojištění povodně a záplavy smysl. V tomto případě plní pojišťovny především za vytopené sklepy, občas ale voda dosáhne až do prvního poschodí. Výhodou je nízká cena tohoto krytí v závislosti na patře bytu v porovnání s možnými dopady.

Riziko velké vody bývá na trhu snadno „odpojistitelné“, a to i u balíčkových produktů, kde jinak nejde nic měnit. Až na absolutní výjimky se pojišťuje na celou pojistnou částku. Mezi pojišťovnami se liší proplácením škod vzniklých spodní vodou a také spoluúčastí, která bývá u starších produktů vyšší než pro ostatní rizika.

Skupina 4: Krádeže a vandalismus

Krádež vloupáním, klienty oprávněně vnímaná jako jedno z nejobávanějších pojistných nebezpečí, by ve smlouvách pojištění domácnosti rozhodně chybět neměla. Po pandemickém útlumu lze očekávat postupný nárůst počtu vloupání do bytů i rodinných domů. Například za 2Q 2022 došlo dle policejních statistik k vloupání do bytu 676krát a do rodinného domu 887krát⁶, což odpovídá více než 17 případům denně. Komplexnější obrázek uvádí statistiky kriminality Policie ČR⁷.

Registrované krádeže vloupáním na území ČR	2019	2020	2021	2022/1-8
do bytů (§ 178, 205)	2 144	1 861	1 553	1 198
do víkendových chat (§ 178, 205)	1 633	1 452	1 249	922
do rodinných domků (§ 178, 205)	2 748	2 199	2 231	1 678
do motorových vozidel (§ 205)	neuvedeno	neuvedeno	7 343	4 756
odcizení jízdních kol (§ 205, 207)	neuvedeno	neuvedeno	2 732	1 680

V rámci pojištění budovy je z této skupiny u rodinných domů velmi důležité mít pojištěný vandalismus (škody např. ve formě nelegálních graffiti a tagů) nebo krádeže (nejčastěji se kradou okapy). U bytů patří k poměrně častým škodám poškození vstupních dveří při vloupání nebo pokusu o něj. V porovnání s rodinnými domy je samozřejmě expozice vůči riziku nižší, což odráží i cena krytí.

Pro pojištění **domácnosti** je klíčové její zabezpečení. U nových produktů dochází postupně ke snižování nároků, ale stále se mezi jednotlivými pojistiteli podstatně liší, a to především u vyšších pojistných částek. S klientem je vhodné probrat zabezpečení ve vztahu k jeho pojistné částce. Při volbě konkrétního produktu se doporučuje zvolit takový, který zohledňuje tzv. cestu pachatele, tj. při likvidaci události, kde zloděj vnikl do domu dveřmi v přízemí, nebude problém s otevřeným oknem v patře.

U **budov** patří pojištění vloupání a vandalismu mezi náročnější pro nastavení podle potřeb klienta. Často se objevuje až v nejvyšším balíčku, a ještě mívá různě vysoké sublimity s plněním na pojistných rok (opakované krádeže okapů nebo opakované graffiti na fasádě atd.). Novější produkty již nabízejí i pro tuto skupinu rizik plnění až do celkové pojistné částky a odpadá tak vysvětlování jednotlivých sublimitů klientovi.

U krádeží a loupeží **mimo místo pojištění** je třeba ohlídat nejen, zda je klient pojištěný na správné riziko, ale také, zda je pojištěné místo, kde ke zločinu dojde. Svá specifika mají i krádeže některých předmětů (stavební materiál, kola, kočárky apod.).

Skupina 5: Elektroškody

Mezi nejčastější chybná očekávání klientů patří představa, že pokud jim do domu dorazí „blesk po drátech“ a vypálí rozvody a zničí elektrospotřebiče, budou odškodněni z krytí pro úder blesku. Tak tomu však není, pro tyto situace je zde pojištění přepětí. Hodí se nejen u domácnosti, kde kryje spotřebiče, ale i u pojištění budovy, kde pomůže s ohořelými rozvody ve zdi nebo s vestavěnými elektrozařízeními (motory žaluzií, otevírání vrat, kotel apod.).

⁶ <https://kriminalita.policie.cz/>

⁷ <https://www.policie.cz/statistiky-kriminalita.aspx>

Přepětí ve skupině rizik doplňuje podpětí, zkrat a nověji i tzv. porucha chladicího zařízení (tj. zkažení potravin či poškození plovoucí podlahy vyteklou vodou z mrazáku). Pozor, ne u všech produktů tomu tak v nabídce vždy je, některé pojišťovny třeba zkrat nekryjí, jiné až ve vyšším balíčku.

Samostatnou kapitolou v elektroškodách je tzv. strojní pojištění, neboli allriskové krytí strojních a elektronických zařízení. Až na výjimky se pojišťuje jen na stroje pevně zabudované ve stavbě (výtahy, vrata, tepelná čerpadla apod.) a kryje všechny nevyloučené škody. Toto krytí bývá dražší a ne všechny pojišťovny ho mají v nabídce, nicméně pro technologicky vybavenější domy určitě patří do analýzy potřeb.

Stejně jako u pojištění krádeže, i krytí zde uvedených škod a nebezpečí se často nachází až ve vyšších balíčcích. Co se týče limitů, u starších produktů bývají výrazně omezeny, často jen v řádu několika desítek tisíc korun. Novější produkty ruší sublimit a nabízí plnění až do pojistné částky domácnosti a budovy.

Skupina 6: Škody zvířaty

Tato skupina je určena hlavně majitelům zateplených nemovitostí. Není totiž neobvyklé, že právě v zateplení se usídlí datel nebo kuna a vytvoří si tam pohodlné bydlení. Pro majitele nemovitosti znamená uvedení do původního stavu nemalé náklady, které ale většina pojišťoven umí kryt. Slouží k tomu riziko poškození zateplené fasády zvířaty, které je vhodné nabízet společně s poškozením vnitřního zateplení (například podlaha na půdě nebo zateplení střechy). Jedno bez druhého nedává příliš smysl a v případě škody může vést k různým nedorozuměním. Důležité jsou také limity, novější produkty nabízejí krytí až do plné pojistné částky.

Třetím rizikem, které se dvěma předchozími příliš nespojuje, je poškození plotu zvířaty. Pro většinu klientů se jedná o zbytečné krytí, neboť takovýchto škod se děje minimální množství (živé ploty jsou často ve výluce).

Pro celou skupinu platí, že je vhodné předem nastudovat, na která zvířata se vztahuje. Nejširší krytí přináší poškození libovolnými živočichy, neboť kryje i bezobratlé (hmyz). Zvířaty jsou ze zákona pouze obratlovci⁸, zvěř pak volně žijící definované druhy živočichů. Pokud analýza potřeb klienta nemá odvádět pozornost od důležitých témat k nedůležitým, je vhodné automaticky volit krytí obsahující „živočichy“.

Skupina 7: Ostatní rizika

Předchozí skupiny pokrývají základní rizika, která mohou vést k totálním škodám nebo k vysokým parciálním škodám. V rámci konkurenčního soupeření přicházejí pojišťovny i s krytím dalších rizik, která lze zařadit do kategorie méně významných, ale zároveň jsou z pohledu klientů jednoduše pochopitelná. Mezi nejčastější patří:

- **Sklo a sanita – all risk**

Pojistnou událostí je poškození či zničení skleněné součásti pojištěného majetku nebo sanitárního zařízení jiným než pojištěným nebezpečím. Například, když členovi domácnosti upadne hrnec na sklokeramickou varnou desku nebo sekačka „vyšle“ kamínek proti oknu.

U pojištění skel může být problém s nejasností předmětu pojištění, konkrétně s tím, zda dané sklo patří do pojištění domácnosti, nebo nemovitosti. Pojistné podmínky bývají nepřehledné a často dovolují výklad, že konkrétní sklo je pojištěné v obojím (v rámci budovy i domácnosti) a klient tak za pojištění skel platí dvakrát. Limit bývá většinou stanoven na pojistný rok a pojišťovny ho nabízejí v dostatečné výši. Dříve poměrně rozšířené omezení pro sklokeramické desky obsahuje pouze jeden v současnosti nabízený produkt.

- **Poškození rozvodů**

Pojištění vodovodních škod obsahuje krytí vodovodních trubek, takže v případě těchto škod pojišťovna do určitého limitu platí i související vysekání a výměnu potrubí. Nové produkty rozšířily pojištění i na další rozvody – elektřiny nebo plynu – a též na další příčiny události. Nově tak lze najít v nabídce pojišťoven all riskové krytí rozvodů. Pojištěno je jejich poškození například navrtáním při snaze přidělat obraz nebo věšák na zeď. Vývojem prošel i limit, u starších produktů je v řádech tisíců či malých desítek tisíc korun, u novějších produktů až do výše pojistné částky budovy.

- **Další rizika**

Produktoví manažeři pojišťoven spolu někdy soutěží, kdo dovede přidat do pojištění majetku nové krytí. V nabídce pojišťoven se tak objevují (a postupně zase mizí) různá nová pojištění – namátkou pojištění při stavebních montážích (když řemeslníci něco nezvládnou), pojištění veterinárních nákladů, platba za stres při totální škodě, žolíci, VIP garance a podobně. Pokud se takové krytí ujme, ostatní pojišťovny ho rychle přejmou i do své nabídky (v poslední době např. výše zmíněné rozvody či krytí sanity), jiné odvané čas. Z pohledu této metodiky budou při aktualizacích zařazena další rizika v okamžiku, kdy prokáží životaschopnost a skutečně přidanou hodnotu pro klienty v porovnání s navýšením ceny krytí.

⁸ § 3, písm. a), zákon č. 246/1992 Sb.

⁹ Zákon č. 449/2001 Sb.

Doporučení: rozsah pojistných rizik

Pro naprostou většinu nemovitostí jsou všechny uvedené skupiny významným rizikem a **doporučením by tak měl být kompletní rozsah pojištění** pokrývající skupiny 1 až 6 (6 v závislosti na existenci zateplení). V rámci skupiny 7 se u pojištění skel nebo havárie rozvodů jedná o rizika s omezenou výší škody. Teoreticky je lze v případě potřeby snížení celkového pojistného vynechat, prakticky však u balíčkových produktů bývají zařazeny mezi jiná důležitá rizika, takže jejich vyloučení není možné.

Obecně platí, že snížení ceny pojištění by mělo být docíleno zvýšením spoluúčasti, ne však vynecháním potřebných rizik a už vůbec ne snížením pojistné částky (tj. podpojištěním).

Doporučení: odlišnost či shodnost krytí pro budovu a domácnost

Většina rizik, která hrozí stavbě, hrozí i domácnosti a naopak. Odlišná pravděpodobnost frekvence a výše škody se odráží v ceně pojištění. Základním doporučením je tak volba stejného rozsahu pojistných rizik pro budovu i domácnost. Některé nové produkty již ani neumožňují v rámci jedné smlouvy nastavit odlišné krytí pro jednotlivé předměty pojištění.

Shodná rizika vedou k tomu, že v okamžiku škodní události není klient nemile překvapen skutečností, že například pojišťovna zaplatí nový koberec, ale nikoliv výmalbu poškozené místnosti.

Vysvětlení dopadů sjednání

- **Pokud není sjednáno pojištění všech doporučených skupin rizik:** upozornění na tuto skutečnost a finanční ztrátu v okamžiku škodní události.
- **Pokud klient trvá na rozdílném krytí pro nemovitost a domácnost:** upozornění, které předměty a pro které riziko nebudou pojištěné.



6. Sublimity pro specifická rizika či předměty

V rámci pojištění majetku se lze setkat se dvěma typy hranic pojistného plnění:

1) Pojistná částka

Jak již bylo dříve uvedeno, pojistná částka je ve smlouvě určená pro základní pojištěný majetek, tedy:

- domácnost,
- hlavní stavbu (alternativně pouze stavební součásti),
- vedlejší stavby a objekty (pokud není definováno limitem z PČ hlavní stavby).

O nastavení pojistných částek jsme psali výše.

2) Limit (případně sublimit)

Limity můžeme rozdělit na **fixní (pevně dané a neměnné)** a **volitelné**. Na fixní je třeba klienty upozornit, volitelné nastavit podle potřeb klientů.

Limity a sublimity lze nalézt **na následujících místech**:

- u jednotlivých volitelných pojištění nebo modulů (např. limit pro porosty, limit pro all-riskové pojištění skel a sanity),
- u specifických rizik v rámci balíčků nebo modulů (např. atmosférické srážky),
- u specifických předmětů (např. věci k podnikání),
- pro specifická místa pojištění (např. vedlejší prostory).

Limity **mohou být specifikovány**:

- absolutní částkou vyjádřenou v Kč,
- procentem z některé z pojistných částek,
- kombinací předchozího (např. 5 % min. však 20 000 Kč nebo 2 % max. však 30 000 Kč).

Limity vázané na pojistnou částku mají výhodu, že se při aktivní valorizaci pojistné částky (viz dále) též navyšují. Nevýhodou je jejich nižší srozumitelnost pro klienta.

Poslední důležitou vlastností limitů je, na **kolik škod** se vztahují:

- na pojistnou událost – nejsnadněji vysvětlitelné, každá událost je plněna až do výše limitu,
- na pojistný rok (analogicky na první riziko) – obtížněji vysvětlitelné, součet pojistného plnění ze všech událostí v daném pojistném nepřesáhne stanovený limit a proto je třeba dávat pozor na dostatečnost i při druhé a další škodě v roce,
- na první škodu – prodej produktů s tímto omezením doporučujeme důkladně zvážit, neboť znamenají, že při druhé škodě v pojistném roce omezené tímto limitem klient nedostane nic zapláceno.

Doporučení: kontrola (sub)limitů ve vztahu k analýze potřeb

Starší produkty obsahují vyšší množství limitů a sublimitů, naopak aktuálním trendem je jejich výrazná redukce a pojištění co nejvíce rizik a předmětů pojištění až do celkové výše pojistných částek. Díky tomu je možné uvést kompletní přehled sublimitů přímo v dokumentu pojistné smlouvy (tj. ne až v podmínkách pojištění) a snižuje se tak riziko misselingu („nevěděl jsem, že uprostřed pojistných podmínky mám hledat limit na to a to...“). Seznam všech pojistných částek, limitů a sublimitů je pro klienta zásadní. Pokud ho pojišťovna ve srozumitelné formě nemá pro klienty připravený (např. v pojistné smlouvě nebo samostatném dokumentu ke smlouvě přikládaném), doporučujeme jeho individuální vytvoření. Znalost limitů u jednotlivých produktů je zkrátka základním odborným požadavkem na zprostředkovatele a klient by měl být na sublimity upozorněn. Všechny limity mohou mít pro určité segmenty klientů významný dopad. Tři limity s nejčastějším dopadem na klienty jsou:

• Limit pro cennosti a věci zvláštní hodnoty

Častěji bývá stanoven jako procento z pojistné částky domácnosti (např. 50 %), někdy též pevnou sumou. Jeho kontrola je důležitá v případě pojištění domácností obsahující drahé sbírky umění a jiné podobné věci zvláštní hodnoty.

• Limit pro věci k podnikání a výdělečné činnosti

Častěji je stanoven fixní částkou (např. 100 tisíc Kč), někdy procentem z pojistné částky domácnosti. Lze nalézt i produkty, kde není vůbec a plní se až do plné pojistné částky, ale třeba jen vybrané věci. Limit by měl pro klienty pracující v kanceláři pokrývat alespoň služební telefon a notebook, v případě specifických povolání nemusí být dostatečný.

• Limit pro sportovní potřeby a kola

Sublimit se může týkat samotného předmětu pojištění, nejčastěji však místa pojištění (krádež kola během výletu atd.). Zejména v případě vlastnictví speciálních karbonových kol nebo elektrokol je třeba zkontrolovat dostatečnost sublimitu, případně na jeho hodnotu upozornit pojistníka.

Vysvětlení dopadů sjednání

- **Pokud je sublimit významný pro charakter majetku klienta:** upozornění na konkrétní sublimity, zejména pokud nejsou uvedeny přímo v pojistné smlouvě.

7. Pojištění odpovědnosti spojené s budovou

S vlastnictvím věcí je vždy spojena odpovědnost za ně. V případě majetkového pojištění se jedná o pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou v běžném občanském životě v souvislosti s vlastnictvím, držbou nebo správou stavby. Pojištění slouží ke kompenzaci újmy způsobené jiným osobám v souvislosti s nemovitostí. Mezi nejčastěji uváděné příklady škod patří škoda způsobená spadlou střešní krytinou či neodklizeným sněhem ze střechy, vytopení souseda v důsledku prasklé trubky ve zdi soukromého bytu nebo zapálení cizího domu od hořícího domu pojištěného.

Pojištění odpovědnosti z držby nemovitosti je většinou volitelnou součástí majetkového pojištění. Pojištění se na trhu vyskytuje ve dvou variantách:

- 1) Pojištěna je odpovědnost spojená s držbou nemovitosti uvedené v pojistné smlouvě
- 2) Pojištěna je odpovědnost spojená s držbou všech nemovitostí ve (spolu)vlastnictví pojištěné osoby na území ČR. Tyto nemovitosti nejsou ve smlouvě konkrétně identifikovány.

Pro majitele jedné nemovitosti by měla být cenově výhodnější varianta 1, ve které svým pojistným nedotuje pojištění pro majitele více nemovitostí.

Doporučení: volba limitu

Hlavním parametrem pojištění odpovědnosti je limit. S rostoucí výší náhrad majetkových škod i újem na zdraví je minimální doporučenou výší hodnota 10 mil. Kč.

Doporučení: nastavení rozsahu dle vztahu/vužití

Podle vztahu klienta k nemovitosti se liší doporučený rozsah pojištění odpovědnosti.

• Majitel

Pro majitele užívající svou nemovitost je doporučením standardní pojištění odpovědnosti v souvislosti s vlastnictvím, držbou nebo správou pojištěné nemovitosti včetně vedlejších objektů a pozemků, na nichž se tyto nemovitosti nachází.

• Nájemce

Nájemce není majitelem nemovitosti (např. bytu), ale může být odpovědný za některé **škody způsobené nedostatečnou údržbou nemovitosti**. Rozsah jeho povinností je uveden v nájemní smlouvě a pokud ta tato ujednání neobsahuje, myslí na stanovení povinností zákonný předpis¹⁰, který rozděluje povinnosti mezi majitele a nájemce. Nájemce by měl zařízení bytu udržovat a pravidelně kontrolovat jeho funkčnost. To se týká například kontroly radiátorů, kotlů a bojlerů, ale také vodovodních baterií, hlásičů kouře nebo čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. **Škoda může vzniknout i běžnou občanskou činností**, pokud například nájemník od svíčky zapálí vybavení pronajatého bytu. V pojištění „běžné občanské odpovědnosti“ ale může být výluka na škody způsobené na pronajatých nemovitostech.

Doporučením pro nájemce je pojištění odpovědnosti, které pokrývá výše uvedené škody v souvislosti s pronájmem nemovitosti, a to jak vůči třetím stranám, tak optimálně i vůči majiteli nemovitosti.

• Pronajímatel

Pro majitele v roli pronajímatele je doporučením standardní pojištění odpovědnosti z držby nemovitosti (viz bod **Majitel**). Pokud nemá pronajímatel smluvně s nájemcem ošetřeno, že nájemce musí mít uzavřeno pojištění pro škody způsobené na pronajímané nemovitosti nebo třetím osobám (viz bod **Nájemce**), je doporučením uzavření pojištění pro pronajímatele zahrnující i odpovědnost nájemce.

Vysvětlení dopadů sjednání

- **Pokud je odmítnuto pojištění odpovědnosti spojeného s nemovitostí:** upozornění na finanční ztrátu v okamžiku škodní události.
- **Pokud je zvolen nižší než doporučený limit:** upozornění na povinnost hradit škody nad limit z vlastních zdrojů klienta.
- **Pokud je klient v roli nájemce nebo pronajímatele a tento typ odpovědnosti není v pojištění jasně popsán:** upozornění na nedostatečné pojištění pro jeho situaci.

¹⁰ <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2015-308>

8. Asistenční služby

Význam asistenčních služeb u pojištění majetku v posledních letech roste, ať již z důvodu zvyšujících se nákladů na řešení havarijní situace nebo obtíží při nalezení dostupného a kvalitního řemeslníka.

Doporučení: rozsah pojištěných událostí

Většina produktů nabízí více variant asistenčních služeb, které se liší rozsahem pojištěných událostí a limity. Tyto varianty jsou sestavené z asistencí pro následující situace:

- **Havarijní stav** – nouzová situace zabraňující běžnému užívání pojištěného majetku, kterou klient nedovede vyřešit sám a je třeba pomoc řemeslníka (např. instalatéra, topenáře, plynaře, zámečnicka, pokrývače, sklenáře, elektrikáře, kominíka),
- **Odblokování dveří** – nemožnost otevřít vchodové dveře běžným způsobem (např. zabouchnutí),
- **Náhradní ubytování** – zajištění náhradního ubytování po dobu nezbytné opravy v případě neobyvatelnosti pojištěné nemovitosti či domácnosti (u části produktů je součástí pojištění budovy/domácnosti a není částí asistence),
- **Uskladnění věcí** – zajištění uskladnění vybavení domácnosti a jeho odvozu na dané místo v případě nemožnosti zabezpečit pojištěnou nemovitost či domácnost (u části produktů je součástí pojištění budovy/domácnosti a není částí asistence),
- **Deratizace, dezinfekce, případně dezinfekce** – hubení obtížných živočichů v domácnosti,
- **Oprava domácích spotřebičů, případně zdrojů tepla** – srovnatelné s prodlouženou zárukou, běžně pokrývá pozáruční servis kuchyňských spotřebičů a televize, někdy i zdrojů tepla či dílenského nářadí (do určitého stáří),
- **IT asistence** – vzdálená pomoc s počítačem, někdy též záchrana dat či pomoc s kybernetickými riziky,
- **Cyklo asistence** – pomoc s kolem v terénu, nouzová oprava či odvoz do servisu, případně nemocnice,
- **Právní asistence** – právní poradenství po telefonu,
- **Právní ochrana a zastupování** – proplacení zástupce klienta v soudních případech,
- **Osobní asistence** – dovoz jídla, léků, odvoz k lékaři, úklid v nemovitosti apod.

Jednotlivé asistenční oblasti lze rozdělit na nutné základní služby (havarijní stav, odblokování dveří) a rozšířené asistenční služby, které pomohou ve specifických případech (ostatní oblasti). Pojištění většinou bez základních služeb nejde ani sjednat, rozšířené mohou být buď v balíčku nebo jednotlivě jako volitelné položky. Balíček často zlepšuje i parametry základních služeb (spec. limit na zásah, počet zásahů v roce).

U základního rozsahu asistence je třeba ohlídat, aby nabízené služby splňovaly minimální standardy použitelnosti:

- Finanční limit na jeden zásah alespoň 3 tisíce Kč
- Doprava řemeslníka na místo zásahu vždy hrazena nad limit (případně limit min. 5 tisíc Kč s dopravou tvořící jeho součást)
- Počet zásahů v roce alespoň 2x

Pro trvale obývanou nemovitost je doporučením zvážit vyšší než základní rozsah asistenčních služeb, a to aspoň v rozsahu navýšení parametrů základních služeb a dále doplnění oprav domácích spotřebičů.

Vysvětlení dopadů sjednání

- **Pokud je klientem zvolena asistence s limity nižšími než doporučenými:** upozornění na finanční ztrátu v okamžiku zásahu.
- **Pokud je klientem pro trvale obývanou nemovitost zvolen pouze základní rozsah asistence:** upozornění na omezený počet pojištěných situací a limitů.

9. Nastavení technických parametrů pojištění

Předchozí části metodiky byly věnovány doporučením ohledně pojistných rizik, předmětů pojištění a nastavení pojistných částek. Zbývá „dořešit“ nastavení technických parametrů pojistné smlouvy.

Doporučení: Spoluúčast

Nastavení spoluúčasti umožňuje snížit cenu pojištění nezahrnutím malých škod, které neohrožují pojištěného, resp. pokrytím části vyšších škod z finanční rezervy. Běžný klient má pro nenadálé události pouze jednu finanční rezervu, ze které čerpá. Její výše a využití je samozřejmě individuální. U havarijního pojištění vozidel je z historických důvodů nejčastější ve výši 5 000 Kč. Stejnou částku lze doporučit i u pojištění majetku a případně ji upravit podle potřeb klienta. Jedná se o minimální částku, kterou by měl mít každý pojistník v rámci rezervy alokován pro škody na svém majetku. Pro pojištění majetku vysokopříjmových klientů může být doporučením vyšší spoluúčast (např. 10 nebo 20 tisíc Kč).

Z pohledu srozumitelnosti pro klienta je doporučením jediná hodnota spoluúčasti, která je shodná pro domácnost a budovu. Různé hodnoty spoluúčasti nedávají z pohledu plánování finanční rezervy smysl, klient má jen jednu rezervu, a ne speciální pro budovu a jinou pro domácnost.

Pokud je ve smlouvě stanovena spoluúčast 5 000 Kč, očekává klient, že v okamžiku pojistné události sáhne do své rezervy právě a jen pro 5 000 Kč. Z tohoto důvodu je vhodné upřednostnit produkty, které mají spoluúčast stanovenou souhrnně na celou škodní událost, a ne samostatně na pojištění domácnosti a budovy. Při škodě na obou předmětech pojištění naráz klient logicky očekává celkovou spoluúčast 5 000 Kč a ne 10 000 Kč.

Doporučení: Valorizace

Valorizace, indexace nebo prostě a jednoduše navyšování pojistné částky a pojistného v závislosti na inflaci musí být v dnešní době ve smlouvách pojištění majetku samozřejmostí. Bez valorizace totiž hrozí i při správně nastavené pojistné částce téměř okamžitě podpojištění, jak jsme se mu věnovali v kapitolách o optimálním nastavení pojistných částek. Pokud ji produkt neumožňuje, nedoporučujeme ho klientům vůbec nabízet.

Doporučení: Frekvence placení

Podobně jako v pojištění vozidel, ani v majetku již není nutné platit ročně či pololetně. Měsíční frekvence je součástí nabídky moderních produktů a pojistník tak může snadno rozložit náklady na pojištění do celého roku. I díky tomu může ujednat optimální pojistné částky a větší rozsah pojištěných rizik. Z tohoto důvodu je doporučeno klienty seznámit se všemi možnostmi področní platby.

Vysvětlení dopadů sjednání

- **Pokud není ujednána automatická valorizace:** upozornění na riziko vzniku podpojištění.
- **Pokud klient zvolí různou spoluúčast pro nemovitost a domácnost:** zdůraznit v záznamu z jednání odlišnost pro vyhnutí se nedorozuměním při likvidaci.

